



# Consultations prébudgétaires 2023-2024 du gouvernement du Québec

Recommandations conjointes de l'ACQ,  
de l'APCHQ, de la CORPIQ et de l'IDU



## Mise en contexte

# Un portrait inquiétant de l'habitation au Québec

**On assiste présentement à la pire poussée inflationniste en près de 40 ans au Québec. Cette dernière est conjuguée avec une crise du logement. Avec la montée rapide des taux hypothécaires au cours des derniers mois, c'est tout le marché immobilier qui reçoit actuellement une douche froide. Plusieurs ménages ne sont tout simplement plus en mesure d'accéder à la propriété et demeurent donc locataires. Par ailleurs, le taux d'occupation des logements locatifs est de 1,7 % sur l'ensemble du territoire du Québec, un creux depuis 2004<sup>1</sup>.**

On pourrait certes parler d'un refroidissement nécessaire pour endiguer la surchauffe du marché de la revente, mais il s'agit aussi d'une situation conjoncturelle qui a des impacts directs sur le marché locatif. Il ne faut pas non plus perdre de vue que l'envolée des prix sur le marché immobilier, qui dure depuis plus de deux décennies, a d'abord et avant tout des origines structurelles : un important déficit dans l'offre de logements.

Selon une étude publiée par l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) au printemps dernier<sup>2</sup>, c'est 100 000 logements de toutes sortes qu'il faudrait ajouter au marché pour retrouver un équilibre entre l'offre et la demande en habitation. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), quant à elle, nous annonçait en juin dernier qu'il faudrait 620 000 logements de plus d'ici 2030 pour retrouver le chemin de l'abordabilité<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Source : *Enquête sur les logements locatifs*, SCHL, octobre 2022.

<sup>2</sup> Source : *Quelle est l'ampleur du déficit de logements au Québec?*, APCHQ, 2022.

<sup>3</sup> Source : *Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise d'abordabilité des logements au Canada d'ici 2030*, SCHL, juin 2022.

Il faut donc éviter à tout prix de freiner brusquement la construction résidentielle pour ne pas exacerber la crise actuelle du logement. Il faudrait au contraire l'accélérer afin de poursuivre l'objectif de répondre aux besoins en matière d'offre et d'abordabilité du logement.

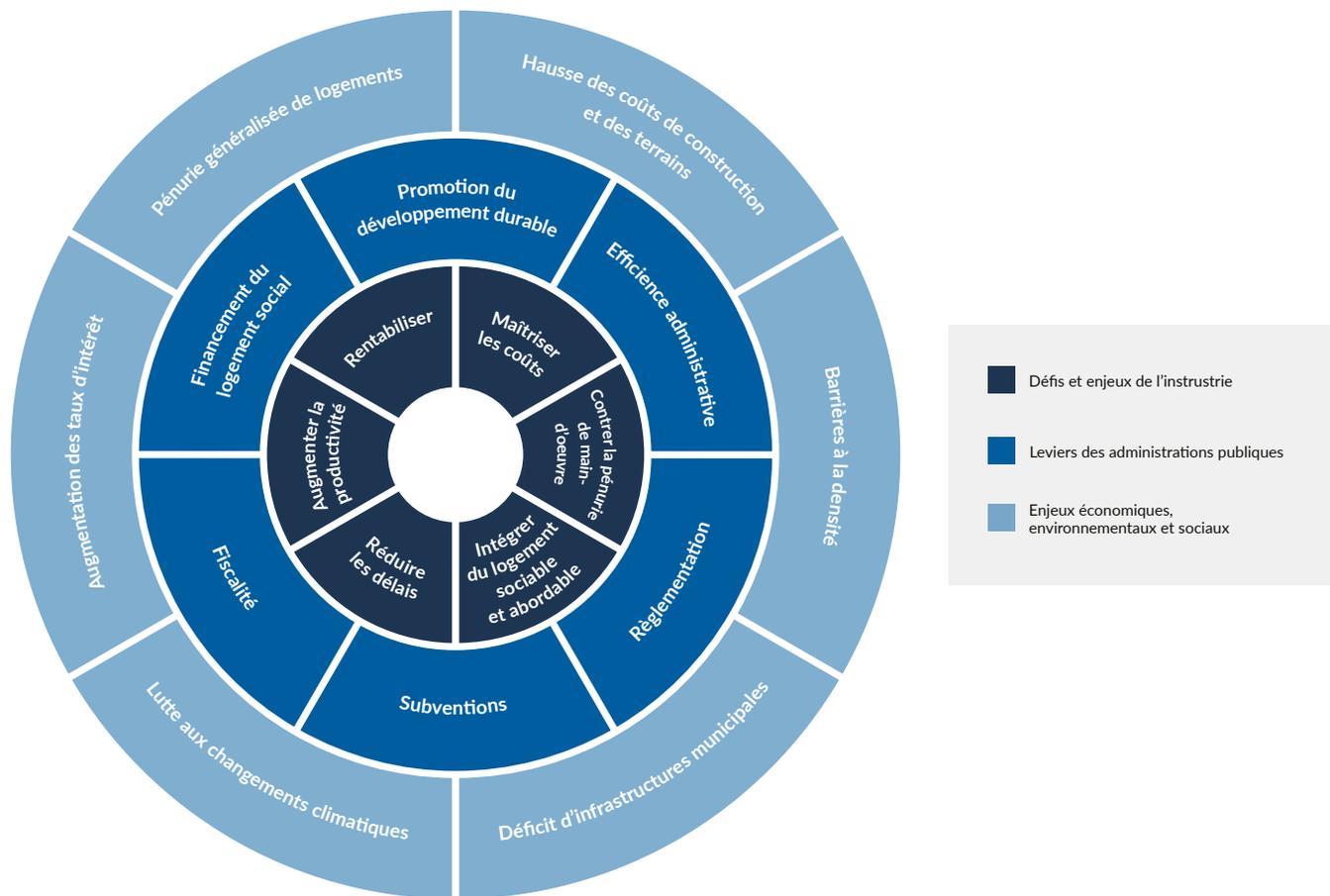
À la grave pénurie de logements s'ajoute le contexte climatique. Nous croyons que les secteurs de l'immobilier commercial et de l'habitation peuvent et doivent être des acteurs de premier plan pour atteindre les cibles environnementales du Québec et la carboneutralité d'ici 2050. Plusieurs solutions existent, pensons notamment à l'instauration de mesures pour encourager la rénovation écoénergétique, entre autres celle du parc locatif vieillissant. Dans le contexte actuel où nos besoins en énergie ne cesseront d'augmenter, nous croyons qu'il est nécessaire de miser sur l'efficacité énergétique et que cela passe par des bâtiments plus performants. À ces mesures propres aux immeubles, il faut ajouter les transformations qui modifieront la trame urbaine pour favoriser la création de quartiers de proximité conçus de manière à réduire l'utilisation de la voiture.

C'est dans ce contexte que nos différentes organisations unissent leurs voix et souhaitent, à travers ce mémoire prébudgétaire pour l'exercice 2023-2024, proposer au gouvernement du Québec la mise en place de mesures diminuant la pression financière sur les ménages québécois, qu'ils soient locataires ou propriétaires, pour faire face aux enjeux importants de l'habitation et pour planifier une transition urbaine adaptée à la crise climatique.

Nous souhaitons proposer au gouvernement des actions immédiates et la mise en place de différents chantiers sur l'habitation et l'aménagement du territoire pour préparer l'avenir. Nous croyons que l'état actuel du secteur de l'habitation nécessite présentement un diagnostic précis des besoins et des différents enjeux. Cela permettra ensuite d'établir un plan sur plusieurs années. On doit répondre rapidement aux besoins criants, mais nous devons aussi collectivement établir une vision à long terme pour nous sortir de cette crise du logement structurelle.

# Constats et enjeux

## Contexte d'affaires dans l'immobilier et la construction



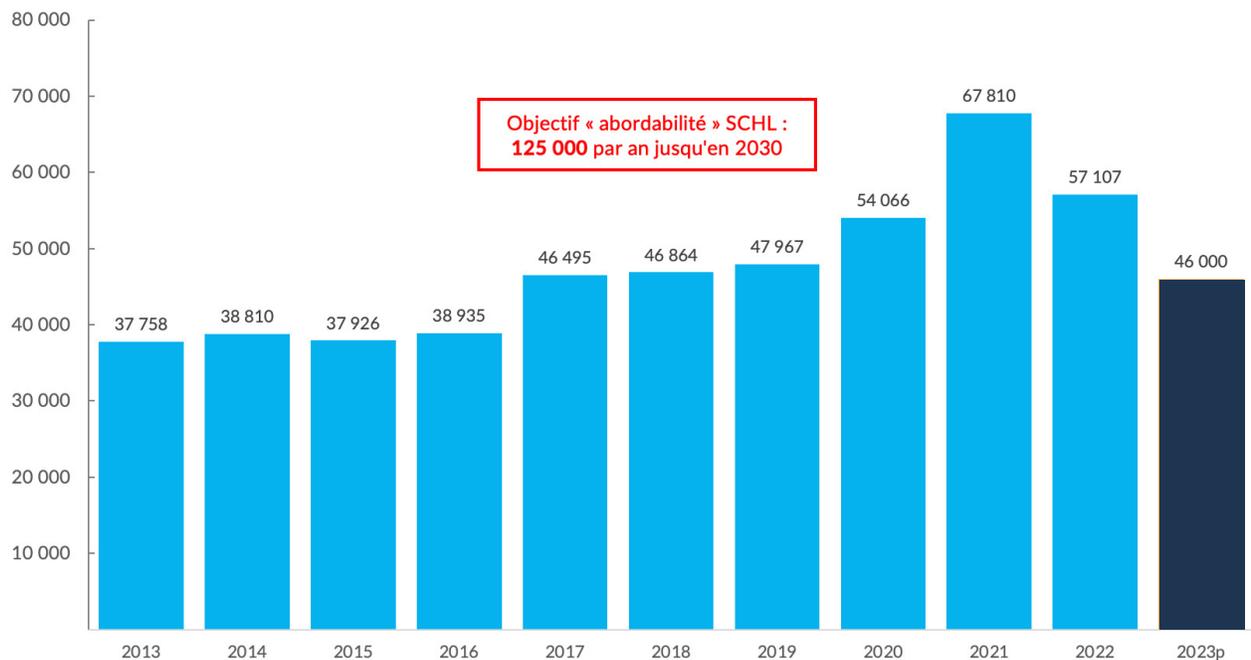
## Abordabilité et offre de logements

- Bien que les besoins impérieux de logements diminuent depuis 2006 passant de 30,5 % à 18,9 % grâce à l'augmentation des revenus des Québécoises et des Québécois, la pénurie de logements disponibles contribue à l'augmentation des loyers.
- Le Québec accuse un important déficit structurel d'habitations de tous types, responsable de la crise actuelle de disponibilité et d'abordabilité. L'APCHQ estime qu'il manque actuellement au moins 100 000 habitations au Québec afin de rétablir l'équilibre des marchés.
- Selon la SCHL, d'ici 2030, il faudrait construire 1,13 million de logements au Québec<sup>4</sup> pour rétablir l'abordabilité, ce qui implique de doubler le rythme actuel des mises en chantier.

<sup>4</sup> Source: Pénurie de logements au Canada: Estimation des besoins pour résoudre la crise d'abordabilité des logements au Canada d'ici 2030, SCHL, juin 2022.

- Les mises en chantier ont chuté de 16 % en 2022 et se contracteront de 19 % en 2023 en raison de la hausse des coûts de financement<sup>5</sup>.

## MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES AU QUÉBEC



- L'abordabilité des propriétés existantes est à son pire niveau depuis plus de 30 ans<sup>6</sup>.
- La dernière enquête de la SCHL démontre que le taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec est à son plus bas depuis 2004. Il est passé de 2,5 % à 1,7 % entre 2021 et 2022. Par ailleurs, 35 % des centres urbains recensés affichent un taux d'inoccupation de moins de 0,5 %<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Source: [Prévisions 2022-2023 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec](#), APCHQ, décembre 2022.

<sup>6</sup> Source: [Housing Trends and Affordability](#), RBC Banque Royale, septembre 2022.

<sup>7</sup> Source: [Housing Trends and Affordability](#), RBC Banque Royale, septembre 2022.

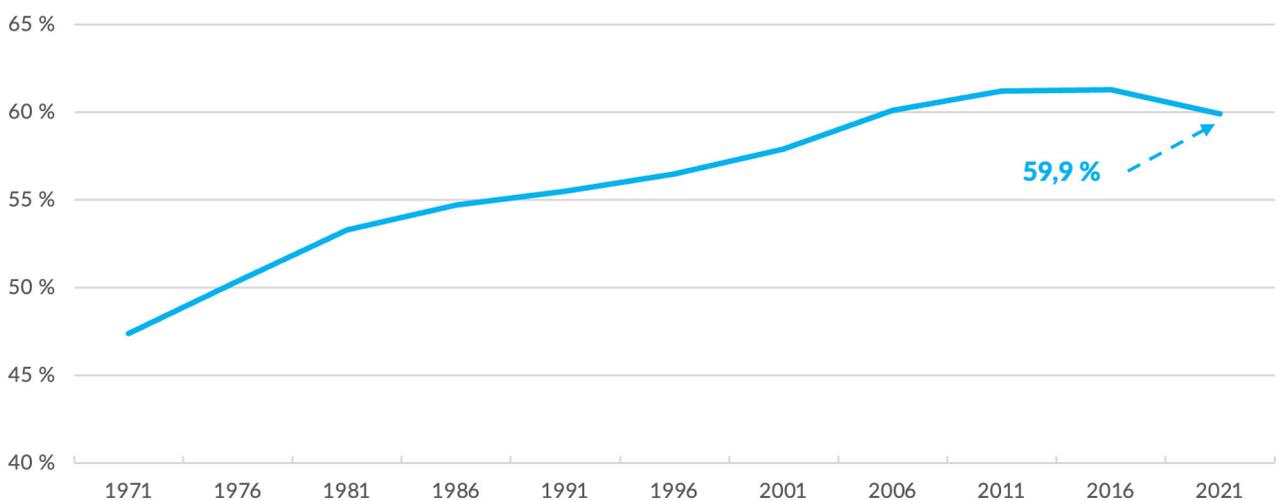
- Le taux de propriété a reculé à 59,9 % entre 2016 et 2021 au Québec<sup>8</sup>. Cette baisse est particulièrement inquiétante pour les groupes d'âge de moins de 35 ans.

## TAUX DE PROPRIÉTÉ PAR PROVINCE EN 2021

Terre-Neuve/Labrador	75,7%
Nouveau-Brunswick	73,0%
Alberta	70,9%
Saskatchewan	70,7%
Île-du-Prince-Édouard	68,8%
Ontario	68,4%
Manitoba	67,4%
Colombie-Britannique	66,8%
Nouvelle-Écosse	66,8%
Québec	59,9%

Source : Statistique Canada, recensement de 2021

## ÉVOLUTION DU TAUX DE PROPRIÉTÉ AU QUÉBEC



Source : Recensements de Statistique Canada

<sup>8</sup> Source : Recensement de 2021, Statistique Canada.

## TAUX DE PROPRIÉTÉ AU QUÉBEC SELON L'ÂGE DU MÉNAGE

GROUPE D'ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN DU MÉNAGE	TAUX DE PROPRIÉTÉ		
	2021	2016	Différence
Moins de 25 ans	15,6 %	16,5 %	-0,9 %
25 à 34 ans	42,4 %	44,2 %	-1,8 %
35 à 44 ans	60,4 %	61,6 %	-1,2 %
45 à 54 ans	66,6 %	68,2 %	-1,5 %
55 à 64 ans	68,5 %	69,5 %	-0,9 %
65 à 74 ans	65,9 %	67,2 %	-1,3 %
75 ans et plus	58,8 %	59,9 %	-1,1 %
<b>TOTAL</b>	<b>59,9 %</b>	<b>61,3 %</b>	<b>-1,4 %</b>

- Amasser la mise de fonds minimale nécessaire demeure la principale difficulté pour les premiers acheteurs et, au cours des dernières années, cette mise de fonds minimale a augmenté plus vite que la capacité des ménages à épargner.
- La multiplication des exigences envers les nouveaux projets de construction, particulièrement en milieu densifié, allonge considérablement les délais d'obtention de permis et augmente les coûts de réalisation.





## Environnement et lutte aux changements climatiques

- La lutte aux changements climatiques nécessite de contrer l'étalement urbain par une plus grande densification à l'intérieur des périmètres urbains existants.
- Le secteur du bâtiment représente un peu plus de 10 % des émissions de GES au Québec<sup>9</sup> et celles-ci proviennent très majoritairement des équipements de chauffage.
- Les bâtiments commerciaux et institutionnels comblent près de la moitié de leurs besoins énergétiques avec des sources non renouvelables<sup>10</sup>.
- Au Québec, 56 % des logements ont été construits avant 1980, ce qui implique qu'ils ont des besoins thermiques beaucoup plus importants.
- La pression à la décarbonation entraîne une charge financière par des investissements qui augmenteront les valeurs foncières imposées.
- La politique-cadre d'électrification et de lutte contre les changements climatiques vise une réduction de 50 % des émissions de GES dans le chauffage des bâtiments à l'horizon 2030.
- Selon Hydro-Québec<sup>11</sup>, ce sont 100 TWh supplémentaires nécessaires qu'il faudra d'ici 2050 pour atteindre la carboneutralité, soit plus du double de la capacité de production actuelle.
- La responsabilité de la facture d'Hydro-Québec est dans 74 % des cas celle des locataires. Or, trop souvent, la rénovation des logements n'est pas rentable, car il faut au propriétaire entre 25 et 50 ans pour rembourser son investissement<sup>12</sup>. En revanche, la rénovation en efficacité énergétique est plus favorable pour le locataire, qui voit ses factures diminuer mensuellement, en plus d'être une bonne mesure pour l'environnement.

<sup>9</sup> Source : [Inventaire québécois des émissions de gaz à effet de serre en 2018 et leur évolution depuis 1990](#), ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, gouvernement du Québec.

<sup>10</sup> Source : [État de l'énergie au Québec](#), Chaire de gestion du secteur de l'énergie, HEC Montréal, édition 2022.

<sup>11</sup> Source : [Plan stratégique 2022-2026](#), Hydro-Québec.

<sup>12</sup> Selon le taux applicable aux dépenses d'immobilisation établi annuellement par le Tribunal administratif du logement.

# Recommandations

## n° 1 Mesures fiscales et financières immédiates

### ABORDABILITÉ ET LOGEMENTS SOCIAUX

- Bonifier les mesures gouvernementales d'aide au logement à toute personne en situation de précarité financière :
  - Bonifier le Programme de supplément au loyer (PSL);
  - Élargir les clientèles admissibles au Programme d'Allocation-logement (PAL) et en simplifier son accès;
  - Assurer la construction des 11 700 logements sociaux promis par le gouvernement;
  - Planifier la construction de logements sociaux pour les 10 prochaines années : en fixant des cibles annuelles nationales et locales.
- Bonifier les budgets du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) et d'Accès Logis et procéder à une révision des règles pour faciliter la réalisation de projets.
- Bonifier substantiellement le remboursement de la TVQ pour les habitations neuves et les habitations locatives neuves et complètement exempter les logements locatifs sociaux et abordables de la TVQ.
- Assurer un arrimage du programme PHAQ avec les différents paliers de gouvernement, notamment le fédéral, en fonction des exigences de ses programmes en habitation.
- Bonifier et prolonger les programmes de construction rapide de nouveaux logements abordables, notamment l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), conjointement avec le gouvernement fédéral.
- Modifier la *Loi sur la fiscalité municipale* afin que le taux de taxation soit obligatoirement inférieur (et non l'inverse) pour les immeubles de six logements et plus<sup>13</sup>.

### ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

- Bonifier le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation (CIAPH) afin de le rendre conforme au coût des propriétés en 2023.
- Rembourser les droits de mutation aux premiers acheteurs.

### EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DÉCARBONATION DES IMMEUBLES

- Instaurer un nouveau crédit d'impôt à la rénovation écoénergétique pour les propriétaires-occupants.
- Instaurer une aide financière correspondant à 30 % du coût des travaux pour la rénovation écoénergétique des immeubles (locatifs, bureaux, commerciaux et industriels).
- Créer un guichet unique d'aide à la rénovation pour les propriétaires.

---

<sup>13</sup> Article 244.46 de la F-2.1 - *Loi sur la fiscalité municipale*

D. – Taux particulier à la catégorie des immeubles de six logements ou plus

244.46. Le taux particulier à la catégorie des immeubles de six logements ou plus doit être égal ou supérieur au taux de base. Il ne peut excéder 133,3 % de ce dernier.

## n°2 Chantiers de réflexion

### HABITATION

- Mandater des experts pour faire un état des lieux sur le déficit de l'offre dans tous les types de logements et sur tout le territoire, sur les causes de ce déficit et sur les pistes de solution à considérer :
  - Annoncer la tenue d'un Sommet sur l'habitation en 2023 qui s'appuiera notamment sur le rapport d'un comité d'experts et qui conviendrait de cibles nationales en habitation et de leurs déclinaisons régionales et locales.
- Lancer des travaux – par la ministre des Affaires municipales et la ministre responsable de l'Habitation – sur la densification, les délais de traitement des demandes et autorisations ainsi que sur les exigences réglementaires.

### AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- Annoncer la création d'une table de travail Québec-municipalités visant à définir les bases d'une relation partenariale en 2024, qui pourrait proposer un programme de transfert :
  - Ce programme de transfert pourrait inclure des aides financières pour l'habitation et le transport collectif ainsi qu'un pacte de développement pour la requalification foncière (décontamination, patrimoine) et l'aménagement urbain. Il pourrait aussi contenir des aides afin d'accélérer la transformation numérique et la transition du financement de services basée sur la tarification (écofiscalité).

# À propos



## ASSOCIATION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC (ACQ)

Principal groupe de promotion et de défense des intérêts des entrepreneurs de l'industrie québécoise de la construction, l'Association de la construction du Québec (ACQ) s'est imposée au fil des ans comme le plus important regroupement multisectoriel à adhésion volontaire de cette industrie.

Unique agent patronal de négociation pour tous les employeurs des secteurs institutionnel-commercial et industriel, l'ACQ représente à ce titre près de 18 000 entreprises qui génèrent plus de 60 % des heures totales travaillées et déclarées dans l'industrie.

Non seulement l'ACQ joue un rôle actif et crédible dans les prises de décisions concernant l'industrie dans son ensemble, mais elle offre à ses membres une multitude d'outils et de services, grâce à un important réseau de 10 associations régionales implantées dans 17 villes du Québec.



## ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION DU QUÉBEC (APCHQ)

Fondée en 1961, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) est un organisme privé à but non lucratif qui a pour mission de faire valoir et développer le professionnalisme de ses 20 000 entreprises membres réunies au sein de 13 associations régionales. Grâce à son offre de services techniques, juridiques, en santé et sécurité du travail, de relations du travail et de formation ainsi qu'à ses interventions gouvernementales et publiques, l'APCHQ contribue à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences et évoluer dans un environnement hautement compétitif. En outre, à l'occasion du renouvellement des conventions collectives de l'industrie de la construction, l'APCHQ a le mandat de négocier au nom de 16 000 employeurs du secteur résidentiel. Depuis 2018, l'APCHQ aide des milliers de consommateurs à trouver un entrepreneur qui convient à leurs besoins avec [trouverunentrepreneur.com](http://trouverunentrepreneur.com), le plus grand répertoire d'entrepreneurs en construction et en rénovation au Québec.



## CORPORATION DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS DU QUÉBEC (CORPIQ)

Organisme à but non lucratif réunissant 30 000 propriétaires et gestionnaires qui possèdent près de 600 000 logements et condos locatifs, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements et à défendre leurs intérêts, depuis plus de 40 ans. Elle dessert toutes les régions à partir de quatre bureaux totalisant 60 employés. Les propriétaires québécois procurent un logement à 1,4 million de ménages locataires et possèdent, dans sept cas sur dix, un duplex ou un triplex.



## INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU QUÉBEC (IDU)

Fondé en 1987, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est un organisme indépendant et sans but lucratif. L'IDU est le plus important représentant de l'industrie immobilière commerciale au Québec. L'IDU développe des contenus concernant l'immobilier et la trame urbaine. Il agit principalement à titre de partenaire entre les membres de l'industrie, les autorités publiques ainsi que l'ensemble des parties prenantes de l'écosystème de l'immobilier commercial.